

C. 1488/2013

Nájomná zmluva
uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. občianskeho zákonníka v spojení s ustanoveniami zákona
č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov
o nájme bytu

medzi účastníkmi dňa: **10. JÚN 2013**

- 1) **Obec Rúbaň**, sídlo 941 36 Rúbaň č. 27, IČO: 00 309 231 zastúpená Ing.Štěpánkou Zacharovou, starostkou obce,
ako **p r e n a j í m a t e ľ k a**

a

- 2) **Gábor Póč**, rod. Póč, nar. 23.12.1986, rodné číslo: 577 60, trvale bytom Rúbaň 310, slobodný
ako **n á j o m c a**

I.

Prenajímateľka je vlastníkom bytu č. 1 nachádzajúcom sa v bytovom dome súp. číslo 442, postavenom na parc. číslo 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Rúbaň **na liste vlastníctva číslo 1.**

Byt nachádzajúci sa v bytovom dome má podlahovú plochu vo výmere 77,59 m², z toho obytná plocha vo výmere 59,69 m², príslušenstvo vo výmere 17,90 m² pozostávajúce z kuchyne, špajze, chodby a komory, spoločné zariadenia pozostávajúce z priestorov chodby a schodišť a vybavené vecnými prostriedkami na ochranu pred požiarmi.

Prenajímateľka je vlastníkom pozemku parc. číslo 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Rúbaň **na liste vlastníctva číslo 1.**

II.

Podpísaná starostka za prenajímateľku vyhlasuje, že vyššie uvedený byt vrátane spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov, Obec Rúbaň **p r e n a j í m a Gáborovi Póčovi.**

Podpísaný nájomca vyhlasujem, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. I. tejto zmluvy si **p r e n a j í m a m.**

Ide o opakovaný nájom bytu, kde bol dohodnutý nájom podľa nájomnej zmluvy odo dňa 01.05.2010 do 31.05.2013.

III.

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** od 01.06.2013 do 31.05.2016.

Nájom bytu možno aj vypovedať z dôvodov v tejto nájomnej zmluve.

Dohodnutá **výpovedná lehota je tri mesiace**, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov:

- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo osobám,
- nájomca neumožní obhliadku bytu, príslušenstva a spoločných zariadení.

Nájomca bude mať právo na uzavretie opakovaného nájmu na ďalšie tri roky pri dodržaní podmienky, ak mesačný príjem nájomcu a osôb spoločne posudzovaných nepresiahne triapolnásobok životného minima, vypočítaného pre nájomcu a osôb spoločne posudzovaných za predchádzajúci kalendárny rok, pred podpísaním novej nájomnej zmluvy alebo dodatku k tejto nájomnej zmluve.

IV.

a) Nájomné za 1 mesiac je vo výške **118,-- EUR**. Suma zodpovedá priemerému mesačnému zárobku zistenému podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roku. Nájomca je povinný platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vždy k 25-temu v mesiaci za ten ktorý bežný mesiac v hotovosti do pokladne alebo prevodom na účet obce tak, aby k 25-temu úhrada bola vykonaná.

Podkladom pre výpočet nájomného je evidenčný list pre výpočet nájomného. Výpočet nájomného sa vzťahuje na dobu 12 kalendárnych mesiacov.

Výpočet sa bude upravovať každých 12 kalendárnych mesiacov podľa %-ho nárastu priemerného mesačného zárobku zisteného v národnom hospodárstve zistenému podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roku, vždy na základe písomného oznámenia prenajímateľa.

Pri omeškaní s platením nájomného platí nájomca 0,5 promile denne, najmenej vo výške 0,83 EUR mesačne, ktorý úrok je splatný nasledujúci deň po omeškaní a nájomca je povinný ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

b) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania s platením nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní, zmluvnú pokutu vo výške 10 % dlžného nájomného.

c) Na zabezpečenie platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomca platí zábezpeku vo výške nájomného rovnajúceho sa sume nájmu za 6 mesiacov. Výška zábezpeky je **708,-- EUR**, ktorá bola zaplatená podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy zo dňa 27.04.2010 v znení neskorších dodatkov a účastník ju preberá.

Zaplatená zábezpeka je zábezpeka na platenie nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty podľa nájomnej zmluvy.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné v prípade meškania dlhšom ako 6 mesiacov, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľka môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľky na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. V prípade, že príde k výpovedi z nájmu, je možné posledné 3 mesiace trvania nájmu platiť nájomné zo zloženej zábezpeky.

Zaplatená zábezpeka bude od prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.

Prenajímateľka výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhrady splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Pri skončení nájmu bude zábezpeka vrátená nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájmu na ten istý byt bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

d) Úhradu za spoločnú elektrinu v bytovom dome, ktorá má samostatný elektromer, ktorá je úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu, ktorú uhrádza prenajímateľ priamo dodávateľovi elektriny, platí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v pomere 1/6 z celkovej faktúrovanej sumy.

V.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nariadenie vlády číslo 87/1995 Z.z. a je pre účastníkov záväzné.

VI.

Úhradu za elektrinu a plyn nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru, plynomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhradu za vodu platí nájomca prenajímateľke na základe osobitných faktúr.

Pri úhrade nákladov za odvoz splaškov, platí nájomca priamo dodávateľovi na základe vystavených faktúr po vykonanom vývoze.

VII.

Prenajatý byt, prenajímateľka odovzdala nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

Prenajímateľka je povinná byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nariadení vlády číslo 87/1995 Z.z. je povinná prenajímateľka vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej doby prenajímateľka závady neodstráni, má právo nájomca závady odstrániť sám a od prenajímateľky požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov ak si ich uplatní v lehote 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľky.

VIII.

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľke potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľky, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľke za škodu, ktorú sám spôsobil.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľka tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

IX.

Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľky.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, na vlastné náklady musí byť a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu.

V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľka vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s týmto spojených.

X.

Prenajímateľka je oprávnená vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy, je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

XI.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľkou a nájomcom.

Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.

XII.

Nájomca je povinný užívať byt vrátane príslušenstva a spoločných zariadení starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

Nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo výpoveďou z nájmu bytu.

XIII.

Prenajímateľka prostredníctvom povereného zástupcu, samostatne alebo aj za prítomnosti zamestnancov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, obvodného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.

Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.

XIV.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. občianskeho zákonníka v spojení so zákonom číslo 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.

XV.

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovne **udelujeme súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov** v zmysle ustanovenia § 4 odst. 1) písm. i), v spojení s ustanovením § 7 odst. 1, odst. 4) písm. b) zákona číslo 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

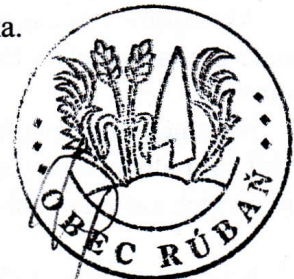
V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ustanoveniami občianskeho zákonníka v spojení so zákonom číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, zákonom číslo 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomeroch súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Nájomná zmluva je dvojmo, jedenkrát pre každého účastníka.

10. JÚN 2013

V Rúbani dňa:

Prenajímateľka
Ing. Štěpánka Zacharová, starostka obce



Nájomca
Gábor Póč

.....
